

# NHỮNG VẤN ĐỀ ĐẶT RA KHI THỰC HIỆN CHÍNH SÁCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI

LÊ HOÀNG CHÂU | CHỦ TỊCH HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN TPHCM (HOREA)

Muốn đảm bảo an sinh xã hội về nhà ở, việc hoàn thiện cơ chế phù hợp và thực thi đúng chính sách là vấn đề cấp thiết. Qua đó, tạo động lực phát triển những loại hình như nhà ở xã hội và “nhà ở giá phù hợp với thu nhập” của đa số người dân trong xã hội - người có thu nhập trung bình và người có thu nhập thấp đô thị bao gồm cán bộ, công chức, viên chức nhà nước, cán bộ lực lượng vũ trang, người mới lập nghiệp, mới lập gia đình, công nhân lao động và người nhập cư. Để tạo “đòn bẩy” thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội trong giai đoạn mới, cần tập trung tháo gỡ các “vướng mắc, bất cập” của một số quy định hiện hành và bổ sung các cơ chế chính sách mới.



*Dự án nhà ở xã hội Thanh Lâm - Đại Thịnh, huyện Mê Linh do Tổng công ty Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị HUD làm chủ đầu tư*

## GIAI ĐOẠN HÌNH THÀNH CHÍNH SÁCH NHÀ Ở XÃ HỘI

### Từ chính sách nhà ở công lập

**T**rong hơn 60 năm qua, Nhà nước rất coi trọng chính sách đảm bảo an sinh xã hội về nhà ở. Giai đoạn những năm 1960 đến năm 1991, Nhà nước đã ban hành chính sách nhà ở công lập (tiền thân của chính sách nhà ở xã hội hiện nay), xây dựng các khu “nhà ở công” để cho cán bộ công chức, viên chức nhà nước, cán bộ lực lượng vũ trang, công nhân lao động thuê ở.

Tại khu vực phía Nam, khoảng những năm 1960 cũng đã có loại nhà bán trả góp trong 12 năm. Có một số công ty tư nhân như Hui Bon Hua, Maideen chuyên kinh doanh nhà cho thuê. Vào đầu thập niên 1990, TPHCM là địa phương đầu tiên đã xây dựng được 1.000 căn nhà bán trả góp trong thời hạn 10 năm đạt hiệu quả xã hội rất tốt.

### ...đến chính sách nhà ở xã hội

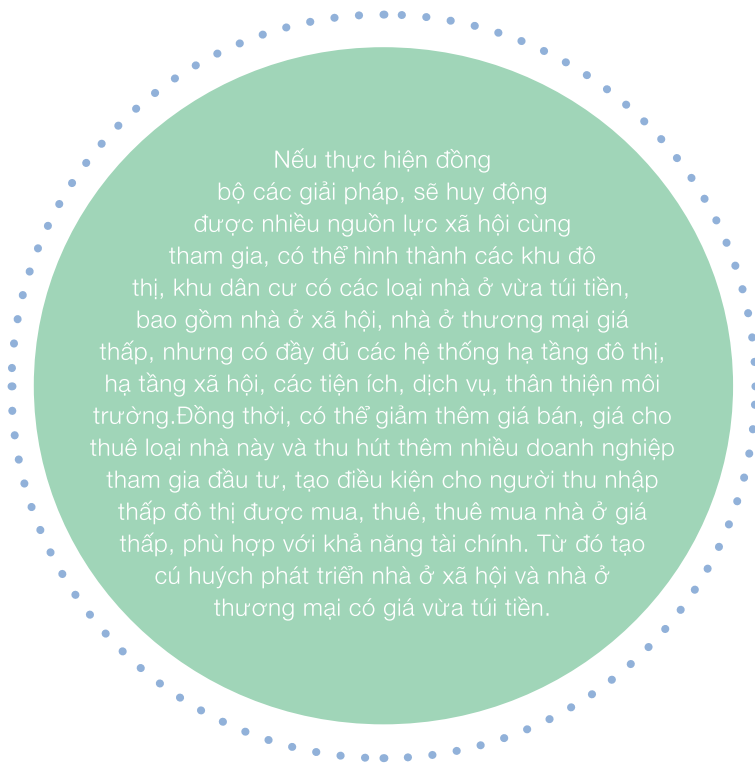
Từ khi Luật Nhà ở 2014, Nghị định 100/2015/NĐ-CP và Nghị định 49/2021/NĐ-CP ra đời đã giúp hoàn thiện tương đối toàn diện những quy định về chính sách nhà ở xã hội.

Bên cạnh đó, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành các Quyết định về lãi suất cho vay ưu đãi nhà ở xã hội tại Ngân hàng Chính sách xã hội và tại các tổ chức tín dụng do Ngân hàng Nhà nước chỉ định như Chỉ thị số 03/CT-TTg ngày 25/01/2017; Quyết định 18/2018/QĐ-TTg ngày 02/04/2018; Quyết định 355/QĐ-TTg; Ngân hàng Nhà nước đã ban hành Quyết định 2734/QĐ-NHNN ngày 06/01/2020.

Bộ Xây dựng cũng ban hành Thông tư 20/2016/TT-BXD hướng dẫn thực hiện một số nội dung về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Ngân hàng Chính sách xã hội đã có Văn bản 2510/NHCS-TDSV và Văn bản 2526/NHCS-TDSV hướng dẫn cho vay ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội; xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở.



*Cần tập trung tháo gỡ các bất cập để tạo đòn bẩy thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội trong giai đoạn mới*



Nếu thực hiện đồng bộ các giải pháp, sẽ huy động được nhiều nguồn lực xã hội cùng tham gia, có thể hình thành các khu đô thị, khu dân cư có các loại nhà ở vừa túi tiền, bao gồm nhà ở xã hội, nhà ở thương mại giá thấp, nhưng có đầy đủ các hệ thống hạ tầng đô thị, hạ tầng xã hội, các tiện ích, dịch vụ, thân thiện môi trường. Đồng thời, có thể giảm thêm giá bán, giá cho thuê loại nhà này và thu hút thêm nhiều doanh nghiệp tham gia đầu tư, tạo điều kiện cho người thu nhập thấp đô thị được mua, thuê, thuê mua nhà ở giá thấp, phù hợp với khả năng tài chính. Từ đó tạo cú huych phát triển nhà ở xã hội và nhà ở thương mại có giá vừa túi tiền.

Khi thị trường bất động sản bị khủng hoảng đóng băng giai đoạn 2011-2013, để giải quyết hàng tồn kho, nợ xấu và hỗ trợ người có thu nhập thấp đô thị tạo lập nhà ở, Chính phủ đã ban hành Nghị quyết 02/2013/NQ-CP với gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng áp dụng từ 2013-2016, hỗ trợ cho người mua nhà ở xã hội, nhà ở thương mại có giá bán không quá 1,05 tỷ đồng; và gói tín dụng ưu đãi hỗ trợ cho chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội. Áp dụng lãi

suất vay ưu đãi 6%/năm trong năm 2013; và 5%/năm từ năm 2014 đến năm 2020.

Do đó, giai đoạn 2015-2020, cả nước đã thực hiện được 248 dự án nhà ở xã hội, với 5,175 triệu m<sup>2</sup> sàn xây dựng đạt 41,4% kế hoạch đã đề ra cho giai đoạn 2015-2020 và đã có khoảng 100.000 hộ tạo lập được nhà ở xã hội. Về nhà lưu trú công nhân mới chỉ đạt 28% so với kế hoạch 8,3 triệu m<sup>2</sup> sàn xây dựng.

**PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI - NHỮNG VẤN ĐỀ ĐẶT RA**

**Vấn đề dân số với nhà ở xã hội**

Theo kết quả điều tra dân số và nhà ở năm 2019, tốc độ tăng dân số ở nước ta khoảng 1 triệu người/năm. Đơn cử như TPHCM năm 2019 có hơn 2,5 triệu hộ gia đình, tăng 1,4 lần so với năm 2009. Trong đó, quy mô hộ gia đình 2 thế hệ có từ 2-4 người chiếm tỷ lệ cao nhất, đến 66,4%. Bên cạnh đó, hàng năm thành phố có khoảng 50.000 cặp kết hôn có nhu cầu tạo lập nhà ở riêng.

Trong cơ cấu dân cư đô thị nước ta, người có thu nhập trung bình và người có thu nhập thấp đô thị chiếm tỷ lệ lên đến khoảng 80% và có nhu cầu nhà ở rất lớn, nhất là loại nhà ở thương mại 1-2 phòng ngủ có giá vừa túi tiền và nhà ở xã hội. Đối với người nhập cư, nhất là công nhân, lao động thì có nhu cầu cao về nhà trọ, phòng trọ giá rẻ.

Báo cáo của Sở Xây dựng TPHCM cũng cho biết, năm 2016 tỷ lệ nhà bán kiên cố chiếm đến 60,1% và tỷ lệ nhà ở đơn sơ vẫn còn 0,7% tổng số nhà ở. Đến năm 2018, toàn thành phố có gần 500.000 hộ chưa có sở hữu nhà ở, ngoài ra còn có nhiều hộ gia đình đông người trong những căn nhà nhỏ có diện tích ở bình quân thấp hơn 10m<sup>2</sup>/người.

Theo khảo sát của Viện Nghiên cứu Phát triển TPHCM (với đối tượng và địa bàn điều tra chưa phủ đầy đủ) thì có đến 81.000 hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu nhà ở xã hội trong giai đoạn 2016-2020. Trong đó, có 10.000 cán bộ công chức; 39.000 hộ thu nhập nghèo, cận nghèo; 17.000 lao động trong khu công nghiệp. Hầu hết, các nhóm đối tượng này đều có xu hướng chọn phương thức thuê mua nhà ở xã hội chiếm tỷ lệ từ 65% đến 94%.

**Vấn đề cung - cầu**

Kể từ năm 2018-2021, số lượng dự án nhà ở đủ điều kiện huy động vốn bị sụt giảm mạnh. Số lượng dự án năm 2018 giảm 16,4%; năm 2019 giảm 54,4%; năm 2020, giảm đến 64,3% so với năm 2017; năm 2021 chỉ có 20 dự án huy

động vốn giảm 35% so với năm 2020 và giảm 79,4 % so với năm 2017.

Tỷ lệ căn hộ cao cấp (giá trên 40 triệu đồng/m<sup>2</sup>) có 58.241 căn, chiếm tỷ lệ 37,2% trong tổng số nhà ở dự án; căn hộ trung cấp (giá từ 25-40 triệu đồng/m<sup>2</sup>) có 69.899 căn, chiếm tỷ lệ 44,6% trong tổng số nhà ở dự án; căn hộ bình dân (giá dưới 25 triệu đồng/m<sup>2</sup>) chỉ có 28.295 căn, chiếm tỷ lệ 18% rất thấp trong tổng số nhà ở dự án trong giai đoạn 2016-2021.

Đáng chú ý, từ năm 2020, “con khát” căn hộ bình dân tiếp tục kéo dài khi chỉ chiếm 1% tổng số nhà ở đưa ra thị trường. Năm 2021, trong tổng số 14.443 căn nhà đã không còn căn hộ bình dân (0%), ngược lại có đến 10.404 căn nhà cao cấp, hạng sang, siêu sang chiếm 73,98%, còn lại là nhà ở trung cấp, chiếm 26,02% tại thị trường TPHCM.

Giai đoạn 2015-2020, cả nước thực hiện 248 dự án nhà ở xã hội với khoảng 100.000 căn hộ, chỉ đạt 41,4% kế hoạch; TPHCM thực hiện được 15.000 căn hộ nhà ở xã hội, đạt 75% kế hoạch phát triển nhà ở xã hội giai đoạn 2016-2020.

Từ những số liệu trên cho thấy, dấu hiệu lệch pha cung cầu báo hiệu rõ sự phát triển mất cân đối của thị trường bất động sản. Thị trường lệch về phân khúc nhà ở cao cấp, và rất thiếu nhà ở vừa túi tiền có giá dưới 2 tỷ đồng/căn và nhà ở xã hội. Thực trạng này tác động trực tiếp đến mục tiêu đảm bảo an sinh xã hội về nhà ở cho đa số người yếu thế trong xã hội là người có thu nhập trung bình, thu nhập thấp đô thị.

Trong khi đó, nhà ở xã hội, nhà ở công nhân vẫn chưa đáp ứng được nhu cầu rất lớn và cấp bách của xã hội, bởi lẽ TPHCM có 17 khu chế xuất, khu công nghiệp với tổng số lao động là 285.000 người.

**Vấn đề giá nhà với người thu nhập thấp**

Theo kết quả khảo sát của Liên đoàn Lao động TPHCM, công nhân lao động ngành may mặc chỉ có thu nhập bình quân 6,8 triệu đồng/tháng. Trong đó, 21% có thu nhập dưới 5 triệu đồng/tháng; 40% có thu nhập 5-8 triệu đồng/

tháng; 16% có thu nhập 8-12 triệu đồng/tháng; chỉ có 3% có thu nhập trên 12 triệu đồng/tháng. Vì vậy, đa số công nhân lao động chỉ có thể thuê phòng trọ với giá thuê khoảng trên dưới 1 triệu đồng/tháng và chi phí thuê chỗ ở chiếm khoảng trên dưới 20% tổng thu nhập.

Theo thông tin từ Sở Xây dựng TPHCM, giá thành căn hộ thuộc dự án nhà ở xã hội, trước giai đoạn 2019 không vượt quá 16 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, đến nay giá cả đều tăng lên thì giá trị căn hộ ở mức trên 20 triệu đồng/m<sup>2</sup> tương đương khoảng từ 1 tỷ đồng đến 1,6 tỷ đồng/căn. Tình trạng khan hiếm nhà ở đã đẩy giá nhà tăng cao liên tục trong 5 năm qua vượt quá khả năng thu nhập của đa số người dân.

Bởi theo Sở Xây dựng TPHCM, người lao động chỉ có thể để dành khoảng 20-25% thu nhập (tương ứng 1,5-1,8 triệu đồng/tháng), nếu giá một căn hộ mà từ 1-1,6 tỷ đồng thì thời gian trả sẽ kéo dài, trong khi quy định pháp luật hiện nay chỉ cho phép trả góp 1 căn hộ tối đa được 15 năm và chính sách nhà ở xã hội chỉ tối đa 5 năm, số tiền vay tối đa 900 triệu đồng. Do đó, Ngân hàng Chính sách xã hội phải có chính sách cho vay tương ứng với giá trị thật của căn hộ.

Từ những bất cập nêu trên, để vực dậy nguồn cung nhà ở xã hội đang khan hiếm trầm trọng, vấn đề mấu chốt là sửa luật và bổ sung cơ chế chính sách mới, khuyến khích phát triển nhà ở có giá phù hợp với thu nhập và nhà ở xã hội để cân bằng thị trường, đáp ứng nhu cầu nhà ở thực.

**ĐIỀU CHỈNH CHÍNH SÁCH NHÀ Ở XÃ HỘI NHƯ THẾ NÀO?**

Dưới góc độ quan sát và nghiên cứu trong lĩnh vực nhà ở và bất động sản, tác giả xin chia sẻ một số nhận định để cùng góp sức xây dựng chính sách an sinh sớm đi vào cuộc sống. Chính phủ và Bộ ngành cần hoàn thiện trình tự thủ tục đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội thành quy trình chuẩn để các địa phương, các chủ thể tham gia thống nhất thực hiện. Trong đó, cần sửa đổi, bổ sung trong các bộ luật liên quan một số nội dung cụ thể sau:

Nguồn ảnh: Tác giả, Internet

**Hoán đổi quỹ đất 20% xây nhà ở xã hội**

Cần sửa đổi, bổ sung Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định về quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị. Theo đó, cho phép chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại được lựa chọn hình thức dành quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội trong dự án hoặc hoán đổi 20% quỹ nhà ở hoặc quỹ đất ở của dự án nhà ở thương mại bằng số lượng nhà ở xã hội tương đương tính theo căn hộ. Các hình thức hoán đổi khác gồm dùng diện tích sàn xây dựng căn hộ, hoặc diện tích đất ở tương đương với giá trị quỹ đất 20% tại thời điểm hoán đổi để sử dụng làm nhà ở xã hội theo quy định.

**Quy hoạch, kế hoạch phát triển nhà ở xã hội, nhà ở thương mại giá thấp**

Cần có cơ chế chính sách hỗ trợ để phát triển các dự án nhà ở thương mại giá thấp như khuyến khích về giá, về quy hoạch các khu vực đô thị để phát triển các dự án nhà ở xã hội, dự án nhà ở thương mại giá thấp, cho phép tỷ lệ căn hộ nhỏ cao hơn, tích hợp và kết nối các hình thức giao thông đô thị. Đồng thời, sửa đổi các Luật Đất đai, Luật Thuế để có chính sách tín dụng ưu đãi đối với các dự án nhà ở thương mại giá thấp, có quy trình rút gọn về đầu tư và cấp Giấy phép xây dựng, để tạo điều kiện sớm triển khai thực hiện dự án nhà ở thương mại giá thấp.

Để khuyến khích và tạo điều kiện phát triển nhà ở giá phù hợp với người có thu nhập trung bình thấp cần có cơ chế, chính sách hỗ trợ với mức độ ưu đãi phù hợp như giảm thuế giá trị gia tăng, giảm thuế thu nhập doanh nghiệp, hỗ trợ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và áp dụng chính sách dành cho nhà vừa túi tiền bằng phân nửa so với nhà ở xã hội.

**Đấu thầu quỹ đất công, phát triển nhà ở xã hội cho thuê**

Với trường hợp sử dụng đất công là đất sạch để phát triển nhà ở xã hội, có thể xem xét các địa phương thực hiện đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội. Trong đó, ưu tiên chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội cho thuê với các phần diện

**ISSUES OF SOCIAL HOUSING DEVELOPMENT POLICY IMPLEMENTATION**

**LE HOANG CHAU** |  
CHAIRMAN OF HO CHI MINH CITY REAL ESTATE ASSOCIATION (HOREA)

In order to ensure social security for housing, it is urgent to complete the appropriate mechanism and properly implement the policy. Thereby, creating a driving force for the development of types such as social housing and "houses with affordable prices" of the majority of people in society - those with middle incomes and those with low incomes, including cadres, civil servants, state officials, armed forces officers, newlyweds, newly married people, laborers and immigrants. In order to create "leverage" to promote social housing development in the new period, it is necessary to focus on removing the "obstacles and inadequacies" of some current regulations and supplementing new mechanisms and policies. From the perspective of observation and research in the field of housing and real estate, the author would like to share some observations to contribute to the development of a welfare policy that comes to life soon.

tích đất công thuộc khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao được quy hoạch để phát triển khu lưu trú công nhân, khu nhà ở chuyên gia theo hình thức cho thuê nhà ở xã hội.

Cần xem xét cho phép doanh nghiệp được đầu tư phát triển nhà ở xã hội cho thuê là phòng trọ, nhà trọ. Mô hình hộ gia đình, cá nhân bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên diện tích đất ở hợp pháp của mình, đồng thời cho phép doanh nghiệp, hợp tác xã bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho thuê là phòng trọ, nhà trọ.

**Chính sách chuyển nhượng nhà ở xã hội sau khi mua**

Sửa đổi luật liên quan đối với người mua nhà ở xã hội trả tiền một lần: Được thế chấp nhà sau khi đã có "sổ đỏ" (sổ đỏ được cấp sau khi đã trả đủ tiền); Được bán, chuyển nhượng, cho thuê lại, cho mượn nhà ở sau khi đã sử dụng nhà tối thiểu 05 năm kể từ ngày được nhận nhà.

Đối với người thuê mua nhà ở xã hội: Được bán, chuyển nhượng, cho thuê lại, cho mượn nhà ở sau khi đã sử dụng nhà tối thiểu 05 năm, kể từ ngày được nhận nhà. Trường hợp bán, chuyển nhượng

nhà ở xã hội này, thì phải được sự chấp thuận của ngân hàng nhận thế chấp nhà.

Trong trường hợp cần thiết để đảm bảo an sinh xã hội, tránh việc trục lợi chính sách, có thể xem xét cho phép áp dụng chính sách không thu tiền sử dụng đất khi bán nhà ở xã hội đối với những trường hợp đã sử dụng nhà ở xã hội tối thiểu 10 năm kể từ ngày được nhận nhà và đã có "sổ đỏ".

**LỜI KẾT**

Nếu thực hiện đồng bộ các giải pháp, sẽ huy động được nhiều nguồn lực xã hội cùng tham gia, có thể hình thành các khu đô thị, khu dân cư có các loại nhà ở vừa túi tiền, bao gồm nhà ở xã hội, nhà ở thương mại giá thấp, nhưng có đầy đủ các hệ thống hạ tầng đô thị, hạ tầng xã hội, các tiện ích, dịch vụ, thân thiện môi trường.

Đồng thời, có thể giảm thêm giá bán, giá cho thuê loại nhà này và thu hút thêm nhiều doanh nghiệp tham gia đầu tư, tạo điều kiện cho người thu nhập thấp đô thị được mua, thuê, thuê mua nhà ở giá thấp, phù hợp với khả năng tài chính. Từ đó tạo cú huych phát triển nhà ở xã hội và nhà ở thương mại có giá vừa túi tiền./.